

**Verfahren zur Satzung der Gemeinde Zirkow, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zirkow vom 26. Mai 2003.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde in der Zeit vom 28. Juni 2004 bis zum 13. Juli 2004 erfolgt.

Zirkow, 30.05.2006  
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPiG beteiligt worden.

Zirkow, 30.05.2006  
Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirkow hat am 31. Januar 2005 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Zirkow, 30.05.2006  
Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung Zirkow hat am 13. Dezember 2004 und 31. Januar 2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Ortslichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zirkow, 30.05.2006  
Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“ sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 26. Februar 2005 bis zum 8. April 2005 während folgender Zeiten – montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 – 18.00 Uhr, dienstags von 7.30 – 18.00 Uhr und freitags von 7.30 – 12.00 Uhr – nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 7. Februar 2005 bis zum 11. April 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zirkow, 30.05.2006  
Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 7. Februar 2005 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB). Mit gleichem Datum wurde nochmals das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern beteiligt.

Zirkow, 30.05.2006  
Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung Zirkow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21. November 2005 geprüft. Das Ergebnis ist am 7. Dezember 2005 mitgeteilt worden.

Zirkow, 30.05.2006  
Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung Zirkow hat am 21. November 2005 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Ortslichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen und zur erneuten Auslegung und Betroffenenbeteiligung bestimmt.

Zirkow, 30.05.2006  
Der Bürgermeister

9. Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“ und die Begründung dazu haben in der Zeit vom 2. Januar 2006 bis zum 20. Januar 2006 während folgender Zeiten – montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 – 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 – 18.00 Uhr und freitags von 7.30 – 12.00 Uhr – nach § 13 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgeben werden können, durch öffentlichen Aushang vom 13. Dezember 2005 bis zum 23. Januar 2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zirkow, 30.05.2006  
Der Bürgermeister

10. Die berührten Träger öffentlicher Belange, Vorpommern, Aufgabenbereiche von den Änderungen und Ergänzungen betroffen waren, sind mit Schreiben vom 8. Dezember 2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zirkow, 30.05.2006  
Der Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretung Zirkow hat die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Bürger am 10. April 2006 geprüft. Das Ergebnis ist am 12. April 2006 mitgeteilt worden.

Zirkow, 30.05.2006  
Der Bürgermeister

12. Der B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Ortslichen Bauvorschriften wurden am 10. April 2006 von der Gemeindevertretung Zirkow als Satzung beschlossen.

Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10. April 2006 gebilligt.

Zirkow, 30.05.2006  
Der Bürgermeister

14. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“ der Gemeinde Zirkow sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Ortsliche Bauvorschriften-B-Plan und Begründung) auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 02.05.2006 bis zum 08.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“, Gemeinde Zirkow ist am 02.05.2006 in Kraft getreten.

Zirkow, 19.06.2006  
Der Bürgermeister

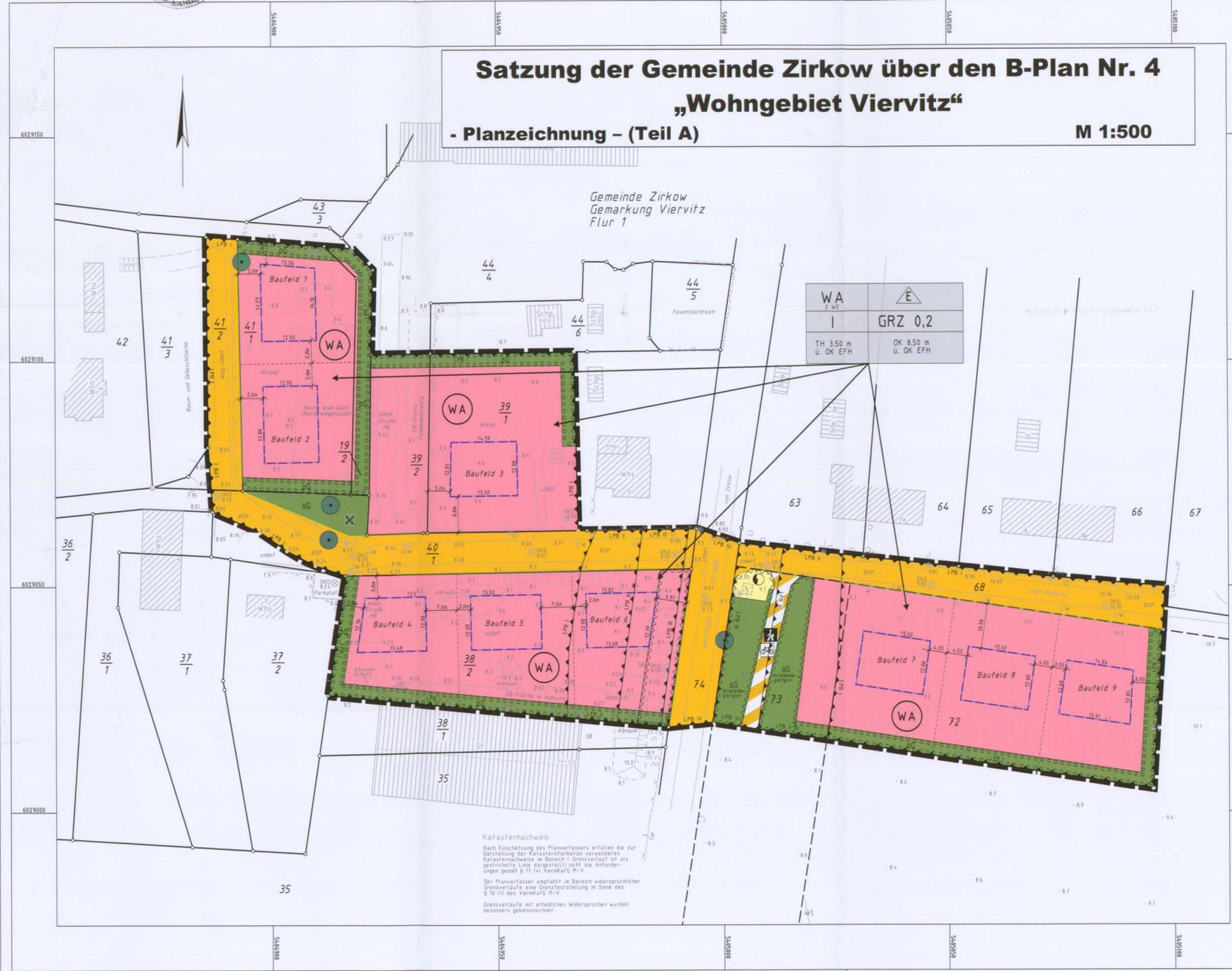
15. Der katastermäßige Bestand am 14.02.2005 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei. Die Überlagerbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsliche Bauvorschriften ist gewährleistet.

Ort, Datum Bergen, den 24.04.2006 (Siegel) Unterschrift

**Satzung der Gemeinde Zirkow über den B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“**

**- Planzeichnung - (Teil A)**

**M 1:500**



**Planzeichenerklärung**

- WA** allgemeines Wohngebiet  
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 5 Abs. 6 BauVO
- I** Anzahl der Vollgeschosse  
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 BauVO
- GRZ 0,2** Grundflächenzahl  
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 19 BauVO
- OK EFH** Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe  
(Angabe über HN) gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO
- TH und OK** Traufhöhe u. Oberkante der baulichen Anlagen  
(Angabe über OK EFH) gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO
- E** nur Einzelhäuser zulässig  
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauVO
- Baugrenze**  
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauVO
- 2 WE** höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude  
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Straßenverkehrsfläche**  
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie**  
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 
- Radwanderweg
- 
- Fußgängerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen**  
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 4 BauGB
- 
- Elektrizität
- Grünflächen**  
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Erhaltung von Bäumen**  
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
LPB I - IV, Lärmpegelbereiche I - IV gen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. DIN 4109
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**  
Anbauverbotsbereich zur RUG 16 gen. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
gen. § 9 Abs. 1 BauGB

**Textliche Festsetzungen (Teil B)**

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 5 Abs. 6 BauVO)  
allgemeines Wohngebiet **WA**  
- zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.  
- ausnahmsweise zulässig sind:  
- unzulässig sind:
- Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe - OK EFH (Angabe über HN)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO)  
Baufeld 1 9,30 m ü. HN  
Baufeld 2 9,00 m ü. HN  
Baufeld 3 9,00 m ü. HN  
Baufeld 4 9,00 m ü. HN  
Baufeld 5 9,00 m ü. HN  
Baufeld 6 9,00 m ü. HN  
Baufeld 7 9,50 m ü. HN  
Baufeld 8 10,00 m ü. HN  
Baufeld 9 10,50 m ü. HN  
Baufeld 10 10,50 m ü. HN
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Das auf den vollversiegelten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 15 l/m<sup>2</sup> vollversiegelter Fläche anzusetzen.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Auf den mit der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Pflanzflächen sind standortgerechte, heimische Sträucher und Bäume (siehe Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind freizuhalten. Für Baumpflanzungen sind Heister ≥ 175/200 (cm) zu verwenden. Je laufende 10 m der Pflanzflächen ist ein Baum zu pflanzen. Für die Strauchpflanzung sind Sträucher, Höhe ≥ 120/150 (cm) zu verwenden. Es ist eine zweireihige Pflanzung vorzunehmen, wobei je 2 m<sup>2</sup> ein Gehölz zu setzen ist.
- Erhaltung von Bäumen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)  
Die mit dem Planzeichen 13.2 Pflanz/IV in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Ersatz ist Baumschwam, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 – 14 cm zu verwenden.

**Nachrichtliche Hinweise**

- Hinweise zu Bodenfunden**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschG M-V (GVB) M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Trinkwasserschutz**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der Wasserfassung „Karow“, Trinkwasserschutzzone III.
- Immissionsschutz**  
Hinsichtlich der Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. DIN 4109:1999-11, Schalldämmung nach DIN 4109:1999-11, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen. Ein Anspruch auf Einhaltung der im technischen Regelwerk festgelegten zulässigen Innenpegel besteht bei geöffneten Fenstern nicht. Gemäß VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen ist beim Neubau von Wohngebäuden in den Lärmpegelbereichen II und III wenigstens ein Schrägfenster oder ein zum Schrägfenster geeigneter Raum mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**  
Zum Schutz besonderer und prägnanter Landschaftsbereiche sind die RAS-LP 4 sowie die DIN-Vorschriften 18915, 18916, 18919 und 18920 zu berücksichtigen.

**Hinweise/ Bestimmungen**

<b>Pflanzliste</b>	<b>Baumarten:</b>	<b>Sträucher:</b>	<b>Wirtschaftsgebäude</b>
Spitzahorn Bergahorn Sandbirke Gemeine Esche Stieleiche Hundsrose Bibernellrose Hainbuche	(Acer platanoides), (Acer pseudoplatanus), (Betula pendula), (Fraxinus excelsior), (Quercus robur), (Quercus petraea), (Ulmus glabra), (Carpinus betulus),	Roter Hartnagel Hainmispel Zweigflügel Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Hundsrose (Rosa canina), (Rosa pimpinellifolia), (Rosa fructicososa), Brombeere Himbeere Traubenholunder Gemeiner Liguster Gemeiner Schneeball Forsythie (Ribes sanguineum).	

**Örtliche Bauvorschriften**

- Dächer**  
a) Es sind nur Sattel-, Warm- und Krüppeldachformen für die Hauptgebäude zulässig.  
b) Als Dachneigung für das Dach des Hauptgebäudes sind:  
für die Baufelder 1 – 8 27° – 50°  
und  
für die Baufelder 7 – 9 38° – 50° zulässig.  
c) Als Material für Dachneigungen der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und -steine zulässig.  
d) Farben für die Dächer:  
weinstrotterlich vergleichsweise wie RAL 3005  
schwarzrot vergleichsweise wie RAL 3007  
rotrot vergleichsweise wie RAL 3009  
kastanienbraun vergleichsweise wie RAL 3011  
anthrazitgrau vergleichsweise wie RAL 8015  
schwarzgrün vergleichsweise wie RAL 7012  
sigillatgrün vergleichsweise wie RAL 5004
- Fassaden**  
a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Klinker (Mauersteine) als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz sind zugelassen.  
b) Farben für die geputzte Fassade:  
weißlich vergleichsweise wie RAL 1013  
hellgelblich vergleichsweise wie RAL 1015  
cremefarben vergleichsweise wie RAL 9001  
sigillatgrün vergleichsweise wie RAL 3003  
rotrot vergleichsweise wie RAL 3011  
weinstrotterlich vergleichsweise wie RAL 3005  
schwarzrot vergleichsweise wie RAL 3009  
braunrot vergleichsweise wie RAL 3011  
rotbraun vergleichsweise wie RAL 8012
- Die Errichtung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien ist im Plangebiet zugelassen.

**Satzung der Gemeinde Zirkow über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“**

**Präambel**

Beschluss – Nr. 190-2006 vom 10.04.2006

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) ber. BGBl. I, S. 137), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 716) i. V. m. mit §§ 233 und 243 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2003 (BGBl. I, S. 2414) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Zirkow die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Zirkow“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Ortslichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V Nr. 4/88, 612), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LbauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V Nr. 17, S. 690) erlassen.

**arno mill ingenieure** DPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG  
MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN  
TEL. 0 38 38 - 24 1 37 FAX 0 38 38 - 24 2 25

**B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“ Gemeinde Zirkow**

Land	M-V	Bezugssystem Lage	42/83
Kreis	Rügen	Bezugsystem Höhe	HN
Gemeinde	Zirkow	Zeichenschritt	
Gemarkung	Viervitz		
Flur	1		
Flurstück	verschiedene	Maßstab	Format (mm)
Geschäfts-Nr.	AM 2003 002	1 : 500	Bl.Nr. (Anzahl) 1 (1)

Unterschrift: *Luifel*  
Stand: 18.04.2006